

EIENDOMSFORVALTNING

Namsos kommune

Forvaltningsrevisjon

2026

FR1358

FORORD

Revisjon Midt-Norge SA har gjennomført denne forvaltningsrevisjonen på oppdrag fra Namsos kommunes kontrollutvalg i perioden april 2025 til juni 2026.

Vi vil takke alle som har bidratt med informasjon i prosjektet.

Alle rapporter fra Revisjon Midt-Norge SA publiseres på www.revisjonmidt norge.no.

Inderøy, 29.06.26

Eirik Gran Seim

Oppdragsansvarlig revisor

Arve Gausen

Prosjektmedarbeider

Rm Revisjon
Midt-Norge

Bidrar til forbedring

SAMMENDRAG

Denne forvaltningsrevisjonen viser at Namsos kommune i hovedsak har etablert planer og systemer som legger til rette for et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse. Kommunen har en overordnet eiendomsstrategi med tilhørende tiltaks- og styringsdokumenter, og benytter et digitalt FDV-system (Facilit) som brukes aktivt til innmelding, oppfølging og dokumentasjon av vedlikeholdsbehov. Det er også gjennomført en brukerundersøkelse som gir kommunen et strukturert grunnlag for å vurdere hvordan vedlikeholdet oppleves av brukerne.

Samtidig identifiserer revisjonen enkelte forbedringsområder, primært i form av en fast rapportering til kommunestyret om tilstanden på kommunens bygningsmasse. Rapporteringen til kommunestyret skjer i dag i hovedsak gjennom økonomiplan og enkeltsaker. Videre viser gjennomgangen at vedlikeholdsplanene for byggene ikke alltid følges fullt ut i praksis.

Når det gjelder ubenyttet bygningsmasse, har kommunen etablert en god overordnet oversikt og identifisert bygg som ikke er i bruk. Dette gir et solid utgangspunkt for videre prioriteringer. Kommunen har gjennomført analyser av kostnader knyttet til bygningsmassen, blant annet gjennom FDV- og livssyklus-kostnader, og har dermed et godt grunnlag for videre arbeid, selv om vurderinger av nytten ved å beholde eller bruke de enkelte byggene i mindre grad er systematisert.

Revisor har følgende anbefalinger

Kommunen bør:

- Rapportere årlig til kommunestyret om tilstanden på bygningsmassen
- Vurdere tiltak som legger til rette for at vedlikeholdsplanen for bygningsmassen i større grad blir fulgt

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord.....	3
Sammendrag	4
Innholdsfortegnelse.....	5
1 Innledning	7
1.1 Bestilling	7
1.2 Problemstillinger	7
1.3 Metode	7
1.4 Om vedlikehold av bygg.....	9
1.5 Uttalelse om rapport.....	11
2 System for bygningsvedlikehold	12
2.1 Problemstilling	12
2.2 Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse.....	13
2.2.1 Revisjonskriterie	13
2.2.2 Funn.....	13
2.2.3 Vurdering	15
2.3 System for innmelding av vedlikeholdsbehov og enhetenes opplevelse av vedlikehold	15
2.3.1 Revisjonskriterie	15
2.3.2 Data	15
2.3.3 Vurdering	17
2.4 System for organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV-system)	18
2.4.1 Revisjonskriterie	18
2.4.2 Data	18
2.4.3 Vurdering	20
2.5 Rapportering til kommunestyret om tilstanden på og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen	21
2.5.1 Revisjonskriterie	21
2.5.2 Data	21
2.5.3 Vurdering	21
2.6 Følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?.....	21
2.6.1 Revisjonskriterie	21
2.6.2 Data	22
2.6.3 Vurdering	22
2.7 System for å sikre kostnadsdekkende husleie til eksterne	22
2.7.1 Revisjonskriterie	22
2.7.2 Data	22
2.7.3 Vurdering	24
2.8 Konsekvenser av manglende vedlikehold.....	24
2.8.1 Revisjonskriterie	24
2.8.2 Data	24
2.8.3 Vurdering	25

3	Ubenyttet bygningsmasse	26
3.1	Problemstilling	26
3.1.1	Data	26
3.1.2	Revisors oppsummering	27
4	Kostnads- og nyttevurderinger	28
4.1	Problemstilling	28
4.2	Data	28
4.2.1	Revisors oppsummering	29
5	Konklusjoner og anbefalinger	30
5.1	Konklusjon	30
5.2	Anbefalinger	30
	Kilder	32
	Vedlegg 1 – Utledning av revisjonskriterier	34
	Vedlegg 2 – Uttalelse	39

Figurer

Figur 1.	Oversikt tilstandsgrad på bygningsmasse. Kilde: Namsos kommune / Multiconsult	20
Figur 2.	Namsos kommunes bygningsmasse 2025. Kilde: Namsos kommune	26
Figur 3.	Reduksjon i FDV-kostnader ved potensiell reduksjon av bygningsmasse, 2024. Kilde: Namsos kommune	29

1 INNLEDNING

1.1 Bestilling

Kontrollutvalget i Namsos kommune bestilte den 04.03.25 sak 09/25 en forvaltningsrevisjon med tema eiendomsforvaltning. Kontrollutvalget vedtok prosjektplanen 26.08.25 i sak 31/25.

1.2 Problemstillinger

1. Har Namsos kommune tilfredsstillende planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Herunder blant annet:

- Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse
 - System for innmelding av vedlikeholdsbehov, og enhetenes opplevelse av vedlikehold.
 - System for organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV¹-system)
 - Er FDV-systemet aktivt i bruk, og følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?
 - System for å sikre kostnadsdekkende husleie til eksterne
 - Konsekvenser av evt. manglende vedlikehold
2. Har kommunen oversikt over og planer for ubenyttet bygningsmasse?
 3. Har kommunen gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til de ulike eiendommene kommunen disponerer?

Merk at problemstilling 2 og 3 er beskrivende problemstillinger som det ikke er knyttet revisjonskriterier til. Det gjøres ikke vurderinger knyttet til disse problemstillingene, men funnene trekkes sammen i hovedpunkter i kapittelet «revisors oppsummering».

1.3 Metode

¹ FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold, og er system som benyttes for å forvalte eiendommer.

Forvaltningsrevisjonen er gjennomført i henhold til NKRFs standard for forvaltningsrevisjon, RSK 001. Revisor har vurdert egen uavhengighet overfor Namsos kommune, jf. kommuneloven § 24-4 og forskrift om kontrollutvalg og revisjon kapittel 3.

Følgende metoder for datainnsamling er benyttet i denne forvaltningsrevisjonen:

Intervju

- Revisjonen har gjennomført digitalt oppstartsmøte med:
 - konstituert kommunedirektør
 - kommunalsjef økonomistyring og infrastruktur
 - Leder kommunalteknikk og eiendom
 - FDV-ansvarlig
- Revisjonen gjennomførte i tillegg et fysisk gruppeintervju i form av et møte i kommunens lokaler i Namsos med:
 - Leder kommunalteknikk og eiendom
 - FDV-ansvarlig
 - IT-konsulent

Som en del av møtet fikk revisjonen en demonstrasjon av kommunens FDV-system.

Det ble skrevet referater fra møtene, som er blitt godkjent av deltakerne i etterkant.

Dokumentgjennomgang

Revisjonen har gjennomgått strategiske og overordnede styringsdokumenter, status- og tiltaksdokumenter, interne notater og møtereferater, oversikter over kommunens bygningsmasse, vedlikeholds- og investeringsplaner, internkontrollmateriale samt relevante analyser, rapporter og saksframlegg. Dokumentgjennomgangen har vært viktig for å belyse hvilke mål, systemer, prioriteringer og vurderinger som er lagt til grunn i kommunens arbeid i eiendomsforvaltningen. For en komplett oversikt over undersøkte dokumenter, se kildeliste i slutten av rapporten.

Vurdering av metode

Revisjonen vurderer at datagrunnlaget i undersøkelsen er tilstrekkelig til å belyse problemstillingene. Problemstillingenes karakter har gjort det naturlig å legge størst vekt på dokumentgjennomgang, fordi forvaltningsrevisjonen i stor grad retter seg mot kommunens planer, systemer, styringsdokumenter og skriftlig dokumenterte vurderinger. Intervjuene har vært et nyttig supplement ved å gi informasjon om

praksis, organisering og bruk av systemer, herunder demonstrasjon av kommunens FDV-system. Samlet sett vurderer revisjonen at metodebruken gir et tilfredsstillende grunnlag for vurderingene i rapporten.

1.4 Om vedlikehold av bygg

Norske kommuner og fylkeskommuner forvalter store verdier i form av eiendommer og bygninger.

Det er ved flere anledninger påpekt mangelfullt vedlikehold og store oppgraderingsbehov for skolebygg, sykehjem og barnehager i Norge. I rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren» (Multiconsult & PWC 2008), ble det estimert et betydelig etterslep i vedlikeholdet av den kommunale bygningsmassen i landet. Videre, ble betydningen av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi med tydelige mål understreket, og mål for vedlikehold av bygninger ble anbefalt som et vesentlig element i en slik strategi.

Også i KS sin veileder «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold» (2009) blir det framhevet at et planmessig og godt løpende vedlikehold er lønnsomt. Ved manglende eller lavt vedlikehold kan et bygg bli nedslitt tidligere enn beregnet. Som følge av dette kan kommunene bli tvunget til å gjennomføre akutte tiltak som krever ekstraordinære bevilgninger. Manglende vedlikehold kan også føre til en total rehabilitering som må finansieres med lån. Med lånene øker driftsutgiftene i form av renter og avdrag. Disse kan utgjøre langt høyere kostnader per kvadratmeter/år enn det et planmessig vedlikehold ville utgjøre. KS anbefaler at kommunestyret må sikre seg jevnlig rapportering av tilstanden på kommunens bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader.

I kommunal- og regionaldepartementets veileder om økonomiplanlegging i kommuner og fylkeskommuner (2013) (s. 31) heter det for øvrig at: *«Vedlikehold av bygg og annen infrastruktur er en forutsetning for å sikre sunn økonomi over tid og muligheten for å opprettholde kvaliteten på det opplevde og reelle tjenestenivået. Vedlikeholdsutgifter bør ikke fungere som en salderingspost i økonomiplanen».*

Forskning viser at det ofte er mer miljøvennlig å vedlikeholde og rehabilitere eksisterende bygg enn å bygge nytt². Nybygg medfører høye klimagassutslipp fra materialproduksjon og byggeprosess, mens slike utslipp i stor grad unngås ved rehabilitering. I et livsløpsperspektiv fremstår derfor vedlikehold som et viktig tiltak for å redusere miljøbelastningen fra byggsektoren. Dette kan sees i sammenheng med kommunens egne målsettinger i

² «De mest bærekraftige byggene finnes allerede». Artikkel i Forskning.no (2020)

kommuneplanens samfunnsdel om at: «Namsos kommune skal være med på omskifting til et grønt samfunn, og være en foregangs kommune innen miljø- og klimatiltak. Kommunen skal være offensiv i sin klimapolitikk, og målet er å være klimanøytral (netto null utslipp) innen 2030.»

Eiendomsforvaltning i Namsos kommune

Som vist i tabell 1 nedenfor, har Namsos kommune en **noe høyere ressursbruk til eiendomsforvaltning enn gjennomsnittet** i landet uten Oslo, både målt som andel av totale driftsutgifter (9,4 % mot 8,9 %) og per innbygger (564 kr mot 500 kr). Samtidig er vedlikeholdsutgiftene per kvadratmeter noe lavere enn landssnittet (106 kr mot 112 kr). Kommunen har også et høyere areal per innbygger (6,53 m² mot 5,07 m²), som bidrar til å trekke opp de samlede kostnadene.

	Namsos kommune	Landet uten Oslo
Netto driftsutgifter til eiendomsforvaltning i prosent av samlede driftsutgifter (prosent)	9,4	8,9
Netto driftsutgifter til forvaltning av eiendom per innbygger (kr)	564	500
Areal på formålsbygg per innbygger (m ²)	6,53	5,07
Utgifter til vedlikehold per kvadratmeter (kr)	106	112
Utgifter til driftsaktiviteter per kvadratmeter (kr)	767	751
Herav utgifter til renhold (kr)	289	196
Herav energikostnader per kvadratmeter (kr)	152	145

Tabell 1. Nøkkeltall eiendomsforvaltning Namsos kommune 2025. Kilde: SSB - KOSTRA

Organisering i kommunen

Kommunedirektørens ledergruppe består av kommunedirektør, assisterende kommunedirektør og fem kommunalsjefer.

Kommunalsjef økonomi og infrastruktur har ansvaret for blant annet eiendomsforvaltningen. Det er syv virksomhetsledere, herunder virksomhetsleder eiendom, som rapporterer til kommunalsjef økonomi og infrastruktur.

Etter omorganisering høst 2025 består kommunedirektørens ledergruppe av kommunedirektør og fire kommunalsjefer, hvorav kommunalsjef økonomistyring og infrastruktur har ansvaret for blant annet eiendomsforvaltningen. Fagområdet økonomistyring og infrastruktur består etter omorganiseringen av fem ledere underlagt kommunalsjefen, herunder leder kommunalteknikk og eiendom. Kommunalteknikk og eiendom består videre av 4 avdelingsledere som har budsjett- og personalansvar innenfor sine områder.

Samlet utgjorde eiendomsforvaltning og -drift **62,4 årsverk** i 2025³.

Bemanningen er fordelt slik:

- Administrasjon/utbygging: 5,8 årsverk
- Vaktmestertjeneste inkl. ledere: 16,5 årsverk
- Renhold inkl. ledere: 40,1 årsverk

1.5 Uttalelse om rapport

En foreløpig rapport ble sendt til kommunedirektøren for uttalelse 12.06.26. Revisjon Midt-Norge SA mottok svar 24.06.26. Uttalelsen er vedlagt rapporten (vedlegg 2).

Kommunens høringssvar har medført endringer i rapportens kapittel 1, samt i datadelene i kapittel 2 og 4.

³ Vurdering av konkurranseutsetting eiendomsforvaltning og – drift. Namsos kommune, 2025

2 SYSTEM FOR BYGNINGSVEDLIKEHOLD

2.1 Problemstilling

1. Har Namsos kommune tilfredsstillende planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av kommunens bygningsmasse?

Herunder blant annet:

- Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse
- System for innmelding av vedlikeholdsbehov, og enhetenes opplevelse av vedlikehold.
- System for organisering/koordinering/prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV⁴-system)
- Er FDV-systemet aktivt i bruk, og følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?
- System for å sikre kostnadsdekkende husleie til eksterne
- Konsekvenser av evt. manglende vedlikehold

⁴ FDV står for Forvaltning, Drift og Vedlikehold, og er system som benyttes for å forvalte eiendommer.

2.2 Mål og strategi for vedlikehold av bygningsmasse

2.2.1 Revisjonskriterie

- Kommunen bør ha klare mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse

2.2.2 Funn

Kommunen har en **eiendomsstrategi 2021–2025**, som er Namsos kommunes øverste styringsdokument for all eiendomsvirksomhet. Formålet er å sikre en langsiktig og helhetlig plan for forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling (FDVU), slik at bygningsmassen fungerer som et effektivt verktøy for kommunal tjenesteproduksjon.

Strategien prioriterer **helse, miljø og sikkerhet (HMS)** og stiller krav om at bygningsmassen skal holde en gjennomsnittlig **tilstandsgrad på 1,5** i henhold til norsk standard. For å sikre økonomisk bærekraft er det et hovedmål å redusere det totale arealet per innbygger ned til landsgjennomsnittet over en tiårsperiode

Kommunen har i tillegg rapporten **Status og tiltak 2023 – Eiendomsstrategi for Namsos kommune**, hvor det bl.a. heter at:

- **Hovedutfordringer:** Kommunen står overfor et betydelig vedlikeholdsetterslep, overkapasitet på arealer (ca. 147 000 kvm mot et normbehov på 90 000 kvm), og bygg som ikke lenger er optimale for dagens bruk.
- **Strategisk retning:** Forvaltningen styres etter fire hovedstrategier: Tilfredsstillende brukerbehov, tydeligere miljøprofil, kostnadseffektiv forvaltning og profesjonell eiendomsforvaltning.
- **Digitalisering og miljø:** Det er innført Facilit som felles digital FDV-plattform for dokumentasjon og avvikshåndtering. En miljømessig milepæl ble nådd i 2022 da den siste oljefyrte kjel ble avviklet.
- **Metodikk for prioritering:** Det anbefales ABC-kartlegging for å kategorisere bygg etter fremtidig funksjon (utvikle, beholde eller avvikle). Det videre arbeid for å ha en samlet ABC-kartlegging på plass er omfattende og inkluderer vurdering av egnethet til dagens og fremtidens tjenesteleveranser, samt fleksibilitet til å møte fremtidige behov. Målet er at bygningsmassen i gjennomsnitt skal ha en tilstandsgrad (TG) på 1,5.

Videre heter det i **Eiendomsdrifts tiltaksdokument 2021–2025** at:

- **Økonomisk etterslep:** Ved inngangen til 2021 ble det akkumulerte vedlikeholdsetterslepet beregnet til ca. 320 millioner kroner.
- **Risikobilde:** Det anslås at vedlikeholdsetterslepet vil øke med cirka 11 millioner kroner årlig.
- **Prioriterte tiltak i perioden:** Det satses særskilt på ENØK-tiltak, oppgradering av SD-anlegg for ventilasjonsstyring og innfasing av miljøborg for kildesortering på alle formålsbygg.
- **Byggenes tilstand:** Dokumentet gir en detaljert gjennomgang av status for ulike sektorer, og påpeker blant annet store oppgraderingsbehov ved kommunehuset på Namdalseid og behov for takutbedringer på flere skoler

Virksomhetsleder eiendom opplyser for øvrig i intervju at man har bekymring for manglende overgang fra strateginivå til konkrete tiltak. Strategiske mål er ikke tilstrekkelig operasjonalisert, noe som skaper utfordringer i det pågående omstillingsarbeidet. Dette ble tydelig i arbeidet med å redusere kommunalt totalareal, som ifølge virksomhetsleder eiendom ikke er tilstrekkelig forankret politisk, til tross for at eiendomsstrategien har vist tydelige avvik og overkapasitet.

Eiendomsstrategien vurderes som god av virksomhetsleder, men burde vært mer taktisk og operasjonalisert. Videre peker virksomhetsleder på et gap mellom overordnede politiske strategier og faktisk gjennomførbar drift, særlig fordi tjenester må avvikles eller flyttes før bygg kan avhendes.

Annet

Vedlikehold finansieres i stor grad gjennom investeringer, noe som er kritisk for forsvarlig drift, ifølge virksomhetsleder eiendom. Virksomhetsleder eiendom opplyser videre at driftsbudsjettene i dag er for lave og prosjekter skyves i tid som følge av økonomiske rammer. Akutte behov må løses innenfor et relativt lite driftsbudsjett, og han opplyser at enkelte bygg holdes «i live» mens man venter på politiske beslutninger.

Eiendomsavdelingen planlegger vedlikehold i flerårige sykluser i dialog med kommunalsjef. Kommunen har også laget en ENØK-rapport (2023) og beregninger for livssyklus kostnader (LCC).

Kommunen har i 2025⁵ gjort vurderinger vedrørende konkurranseutsetting av eiendomsforvaltning, drift og renhold. Gevinstpotensialet fremstår som usikkert, mens risikoen for svekket kvalitet, økt administrativ kompleksitet og tap av lokal kompetanse vurderes som stor, ifølge saksfremlegget. Den mest realistiske og bærekraftige løsningen vurderes ifølge analysen å være en **videreføring og videreutvikling av dagens modell**, med en balansert kombinasjon av egenregi og kjøp av tjenester i markedet. Kommunen bør, ifølge saksfremlegget, fortsatt kjøpe eksterne tjenester der dette er mest effektivt og hensiktsmessig, samtidig som det sikres tilstrekkelig intern kompetanse og kapasitet til å ivareta kontroll, tilsyn, beredskap og eierrollen.

2.2.3 Vurdering

Revisjonskriteriet innebærer at kommunen bør ha klare mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse.

Samlet sett gir eiendomsstrategien og tilhørende dokumenter et tydelig styringsgrunnlag for kommunens arbeid med vedlikehold av bygningsmassen. Strategien legger til grunn at prioriteringer av vedlikehold skal gjøres med utgangspunkt i helse, miljø og sikkerhet, og at vedlikehold skal bidra til verdibevaring, kostnadseffektiv ressursbruk og bærekraftig utvikling av kommunens bygningsmasse over tid. Revisjonskriteriet vurderes som innfridd.

2.3 System for innmelding av vedlikeholdsbehov og enhetenes opplevelse av vedlikehold

2.3.1 Revisjonskriterie

- Kommunen bør ha et system for innmelding av vedlikeholdsbehov, samt kartlegging av enhetenes opplevelse av vedlikeholdet

2.3.2 Data

Namsos kommune benytter et **digitalt FDV-system (Facilit)** for innmelding, oppfølging og dokumentasjon av vedlikeholdsbehov i kommunale bygg. Systemet er felles for eiendomsdrift,

⁵ Vurdering av konkurranseutsetting eiendomsforvaltning og -drift. Saksframlegg til politisk behandling, 7. november 2025

vaktmestertjenester og renhold, og er tilgjengelig både for brukere av byggene og driftspersonell. I forbindelse med prosjektet fikk revisjonen demonstrert bruken av FDV-systemet under sitt besøk til kommunen.

Innmelding av vedlikeholdsbehov gjøres digitalt via Helpdesk-funksjonen i Facilit. Kommunens internkontrollrutiner fastsetter for øvrig at avvik og hendelser innen el-anlegg, brann samt bygningsdeler (herunder tak) skal meldes av brukere av bygget digitalt til eiendomsdrift via FDV-systemet, og skal registreres som avvik eller arbeidsoppgaver knyttet til det aktuelle bygget.

I henhold til internkontrollrutinene skal oppfølging, vurderinger og gjennomførte tiltak fortløpende dokumenteres i FDV-systemet. Vedlikeholdsoppdrag (her kalt avvik) som kan utbedres innenfor ordinær drift, lukkes etter gjennomføring, og oppfølgingen arkiveres digitalt i systemets tilsyns- og loggfunksjoner. FDV-systemet fungerer dermed både som arbeidsverktøy og som dokumentasjon på gjennomført oppfølging.

Det sendes ikke automatiske varsler ved manglende utførelse av innmeldte avvik, men det tas ut månedlige rapporter som benyttes i oppfølgingen, ifølge virksomhetsleder eiendom.

Dersom et innmeldt avvik ikke kan utbedres av driftspersonell, følger det av internkontrollrutinene at saken skal legges inn i kommunens vedlikeholdsplan for videre oppfølging.

Kommunen gjennomfører regelmessige vernerunder og kontroller i byggene, ofte med deltakelse fra vaktmester. Ifølge virksomhetsleder eiendom, og i tråd med internkontrollrutinene, registreres avvik som avdekkes gjennom disse rundene i FDV-systemet og følger samme prosess for oppfølging, dokumentasjon og eventuell videre innarbeiding i vedlikeholdsplanene som øvrige innmeldte vedlikeholdsbehov.

Kommunen har i 2025 gjennomført en **brukerundersøkelse** rettet mot kommunale enheter som benytter bygg i kommunens eiendomsportefølje. Undersøkelsen omhandler enhetenes opplevelse av vedlikehold og tilhørende tjenester, herunder blant annet:

- vaktmestertjenester
- renhold
- fasilitetsforvaltning
- miljøfyrtårn
- fysisk arbeidsmiljø

- utvendig vedlikehold og uteområder
- trafiksikkerhet og tilrettelegging
- tydelighet i ansvars- og oppgavefordeling mellom eiendomsavdelingen og brukerenhetene

Resultatene er sammenstilt og dokumentert i rapporten «**Brukerundersøkelse 2025**», som viser vurderinger både på enkeltbygg/enhetsnivå og som samlede gjennomsnitt for ulike bygningskategorier, herunder barnehager, skoler, helsebygg og øvrige bygg. Undersøkelsen gir dermed kommunen et strukturert og sammenlignbart datagrunnlag for å vurdere hvordan vedlikeholdet oppleves av brukerne i ulike deler av bygningsmassen. Resultatene viser variasjon, og oppfølging skjer i samarbeid med lederne for de ulike tjenesteområdene. I ett tilfelle hvor en skole gav lav score, ble tiltak iverksatt av kommunen ifølge virksomhetsleder eiendom.

Samarbeidet med kommuneoverlege og tjenestesteder om miljørettet helsevern er i dag godt ifølge virksomhetsleder eiendom og omfatter inneklima, akustikk, ventilasjon og forebygging av helseplager.

Eiendomsavdelingen er i ferd med å gjennomføre målinger i alle barnehager og skoler, noe som er et arbeid som går over flere år. Resultat, og eventuelle avvik, gjennomgås og prioriteres i samråd med kommuneoverlege i henhold til forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger.

Målingene omfatter inneklima og ventilasjon, gjenklang og bakgrunnslyd, lys, samt støy for barnehager. Målingene gjennomføres over en femårsperiode fra 2023 til 2027.

2.3.3 Vurdering

Revisjonskriteriet innebærer at kommunen bør ha et system for innmelding av vedlikeholdsbehov og et system for å innhente enhetenes opplevelse av vedlikeholdet. Etter revisjonens vurdering er begge deler etablert i Namsos kommune.

Kommunen har et digitalt system som er i aktiv bruk (Facilit), for innmelding og dokumentasjon av vedlikeholdsbehov. Både ansatte som arbeider med vedlikehold og brukerne av byggene kan melde inn vedlikeholdsbehov i systemet. Det er også gjennomført en brukerundersøkelse i 2025 som viser hvordan brukerne av kommunens bygg opplever vedlikehold og tilhørende tjenester.

Samlet sett vurderer revisjonen at kommunen oppfyller revisjonskriteriet.

2.4 System for organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsoppgaver (FDV-system)

2.4.1 Revisjonskriterie

- Kommunen bør ha et system for organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsbehov (FDV-system), og dette bør være i aktiv bruk

2.4.2 Data

Kommunen benytter det ovenfor nevnte FDV-systemet Facilit som hovedverktøy for organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsoppgaver i den kommunale bygningsmassen. Systemet ble anskaffet i 2021 og har erstattet tidligere, mer manuelle løsninger for oppfølging av drift og vedlikehold. FDV-systemet brukes i dag av virksomhetsleder eiendom, administrativt personell, vaktmestere, renholdere og annet støttepersonell, med ulike tilganger og roller. FDV-systemet ble grundig demonstrert for revisjonen under revisjonens besøk til kommunen i forbindelse med datainnsamlingen.

Virksomhetsleder eiendom har et overordnet ansvar for koordinering av vedlikeholdsoppgaver. Prioritering skjer i dialog med kommunalsjef og med utgangspunkt i tilgjengelige økonomiske rammer, vedlikeholdsplaner og akutte behov. FDV-systemet benyttes til å fordele oppgaver til vaktmesterkorpsset, følge status på pågående saker og dokumentere utført arbeid. Det tas ut rapporter fra systemet, blant annet månedlige oversikter over utestående og gjennomførte oppgaver. Det er ikke etablert automatiske varsler ved manglende utførelse av oppgaver.

FDV-systemet brukes også som **dokumentasjonsverktøy for internkontroll**, herunder oppfølging av lovpålagte kontroller innen blant annet brann, elektro og bygningstekniske forhold. Utførte kontroller og tiltak dokumenteres og arkiveres digitalt i systemet. FDV-systemet fungerer dermed både som arbeidsverktøy i den daglige driften og som historikk og dokumentasjon av gjennomført vedlikehold på hvert enkelt bygg.

I tillegg til FDV-systemet (Facilit) har kommunen:

- **Investeringsplan 2024–2027**, som viser planlagte investeringstiltak per eiendom og bygning, med budsjetter fordelt på årene 2024–2027. Planen omfatter større oppgraderinger og tiltak som klassifiseres som investeringer. Planen er budsjettorientert og gir ikke informasjon om faktisk gjennomføring.
- En egen **investeringsplan** i Excel som er oversendt revisjonen, og som gir en samlet oversikt over planlagte investeringstiltak i perioden 2026–2028. Planen er strukturert

etter område (eiendom og kommunalteknikk), og inneholder informasjon om enkeltprosjekter/tiltak, ansvarlig, samt planlagte beløp per år.

- **Vedlikeholdsrapporter 2021–2024 & 2024–2027** som viser planlagte vedlikeholdstiltak per bygg, med angitt tiltakstype, planlagt tidspunkt og budsjetter fordelt på år i den aktuelle perioden.
- **Årshjul for internkontroll og periodiske tilsyn** som angir hvilke faste kontroller som skal gjennomføres gjennom året. Årshjulet omfatter i hovedsak kontroller knyttet til tekniske anlegg, brannsikkerhet, bygningsmessig tilstand og forhold av betydning for helse, miljø og sikkerhet, med fastsatt frekvens og tidspunkt. Det presiseres at årshjulet gjelder **internkontroller og periodiske kontroller**, og ikke omfatter hele bredden av planlagt vedlikehold og investeringer, som håndteres gjennom egne planer og økonomiplan- og budsjettprosessen. Kontroller som avdekker avvik skal følges opp i kommunens FDV-system, hvor avvik registreres og håndteres videre i tråd med gjeldende rutiner.

Hele byggesaksarkivet ble for øvrig skannet ved kommunesammenslåingen, og nye bygg har FDV-dokumentasjon fra entreprenør.

Kommunen har **en tilstandsvurdering utført av Multiconsult fra 2025**, som dekker ca. 2/3 av bygningsmassen og omfatter primært formålsbygg.

Gjennomsnittlig teknisk tilstand for byggene er 1,22⁶. Dette ligger litt over landsgjennomsnittet på 1,25. Omtrent 70 % av porteføljen har meget god eller tilfredsstillende teknisk tilstand, mens resten har utilfredsstillende eller dårlig tilstand.

⁶ **Tilstandsgrad (TG)** angir bygningens tekniske tilstand basert på Norsk Standard for tilstandsanalyse av bygg.

TG 0 = meget god standard uten feil eller mangler (nybyggstandard).

TG 1 = god/tilfredsstillende standard med mindre slitasje og elde.

TG 2 = middels tilstand med feil, mangler eller avvik som krever teknisk utbedring.

TG 3 = dårlig tilstand med omfattende skader, høy slitasje og betydelig behov for teknisk utbedring, ofte med avvik fra lover og forskrifter.



Figur 1. Oversikt tilstandsgrad på bygningsmasse. Kilde: Namsos kommune / Multiconsult.

Virksomhetsleder eiendom påpekte at dette ikke sier noe om byggenes funksjonalitet og fleksibilitet til fremtidige tilpasninger. Tilstandsrapporten er tilfredsstillende ifølge virksomhetsleder, men sier lite om bruken av byggene. Flere bygg er teknisk solide, men lite egnet til dagens bruk, eksempelvis ungdomsskoler med underdimensjonerte klasserom, og ventilasjonsproblemer.

Det er også ulik standard geografisk: Byggene i Namdalseid og på Jøa har best tilstand.

2.4.3 Vurdering

Revisjonskriteriet innebærer at kommunen bør ha et system for organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsbehov. Etter revisjonens vurdering har kommunen etablert et slikt system gjennom FDV-systemet Facilit, som benyttes aktivt til å følge opp og dokumentere vedlikeholdsoppgaver i den kommunale bygningsmassen.

Revisjonskriteriet vurderes samlet sett som oppfylt.

2.5 Rapportering til kommunestyret om tilstanden på og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen

2.5.1 Revisjonskriterie

- Kommunedirektøren bør rapportere jevnlig til kommunestyret om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen i sin helhet

2.5.2 Data

Det er utarbeidet en tilstandsrapport i form av en trafikklysmodeell for kommunens bygningsmasse. Trafikklysmodeellen, som er utarbeidet av kommunen selv, ble forevist for revisjonen under intervju, og gir en samlet oversikt over tilstanden på og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen. Trafikklysmodeellen brukes primært internt i kommuneadministrasjonen, og behandles ikke politisk.

Informasjon om byggenes tilstand og vedlikeholdsbehov formidles i til kommunestyret i hovedsak gjennom økonomiplanprosessen og enkeltsaker⁷.

2.5.3 Vurdering

Revisjonskriteriet innebærer at kommunedirektøren bør gi kommunestyret jevnlig rapportering om bygningsmassens tilstand og vedlikeholdsbehov, slik at kommunestyret har et godt grunnlag for prioriteringer. Administrasjonens samlede oversikt (trafikklysmodeellen) over tilstanden på bygningsmassen blir ikke behandlet i kommunestyret, og rapporteringen skjer i hovedsak gjennom økonomiplanprosessen og enkeltsaker. Revisjonen vurderer kriteriet til å være delvis oppfylt.

2.6 Følges vedlikeholdsplanene som er utarbeidet?

2.6.1 Revisjonskriterie

- Kommunens vedlikeholdsplaner bør etterleves

⁷ For eksempel: Handlings- og økonomiplan 2026-2029 & Saksfremlegg til kommunestyret 25.05.2023 om prosessstart for nytt helsebygg i Namsos sentrum, Arkivreferanse: 2022/4581-4

2.6.2 Data

Prioritering av tiltak vurderes fortløpende opp mot tilgjengelige økonomiske rammer. Større utbedringsbehov gjennom året, ut over planlagt vedlikehold, avklares og prioriteres i samråd med kommunalsjef.

Videre fremgår det av intervju at oppgraderinger av bygg i stor grad finansieres gjennom investeringer, noe som blir omtalt som kritisk for forsvarlig drift. Driftsbudsjettene er i dag er for lave for å drive reelt verdibevarende vedlikehold og planlagt vedlikehold må skyves ut i tid når akutte behov oppstår. Dette for å så langt som mulig drive innenfor vedtatt økonomisk ramme. Enkelte bygg holdes «i live» mens man venter på politiske beslutninger og avklaringer om framtidig drift, ifølge leder kommunalteknikk og eiendom

2.6.3 Vurdering

Revisjonskriteriet innebærer at vedlikeholdsplanene bør følges opp i praksis. Gjennomgangen viser at Namsos kommune har etablert vedlikeholdsplaner som er forankret i økonomiplan- og budsjettprosessen.

Gjennomgangen viser likevel at vedlikeholdsplanene ikke alltid følges i praksis, og at enkelte tiltak blir utsatt eller ikke gjennomført som planlagt. Revisjonskriteriet vurderes derfor som delvis oppfylt.

2.7 System for å sikre kostnadsdekkende husleie til eksterne

2.7.1 Revisjonskriterie

- Kommunen bør ha et system som sikrer at utleie av kommunale bygg til eksterne vurderes opp mot kostnader, markedspris og formålet med utleien

2.7.2 Data

Bolig- og brukerkontoret administrerer utleie av kommunale boliger, med ansvar for inntektene. Eiendomsavdelingen forvalter driftskostnadene.

Boligkontoret opplyser at man ikke selv fastsetter leiesatser utover å justere for generell prisøkning, men forholder seg til føringer fra økonomiavdelingen.

Leiekontrakter, KPI-regulering og fakturering skjer digitalt i Facilit.

Det gjennomføres møte to ganger årlig mellom avdelingene som leverer tjenester til beboere i de kommunale boligene, hvor behov for boliger for ulike brukergrupper gjennomgås. Det er uttrykt behov for bedre samhandling mellom boligkontor og eiendom for å sikre økonomisk balanse og riktig prisfastsetting.

Kommunen har i 2026 utarbeidet et **notat om håndtering av kostnadsdekkende husleie** i kommunale boliger. Notatet er utgangspunkt for videre arbeid i «Omstilling 2026-2029» og systematisering/implementering av kostnadsdekkende husleie. Notatet beskriver hvordan Namsos kommune bør innføre og systematisere prinsippet om kostnadsdekkende husleie i kommunale boliger. Formålet er å sikre en økonomisk bærekraftig og transparent boligforvaltning, samtidig som boligsosiale hensyn ivaretas. Kostnadsdekkende husleie skal være et kjent referansenivå som dekker reelle kostnader til drift, vedlikehold og kapital, uten at alle leietakere nødvendigvis betaler full leie. Det anbefales tydelig skille mellom ordinære utleieboliger og boligsosiale boliger, der eventuelle avvik fra kostnadsdekkende nivå skal være politisk forankret og økonomisk synliggjort. Videre anbefales regelmessig gjennomgang av husleien og bruk av bostøtte og individuelle tiltak fremfor generell subsidiering.

Revisjonen har mottatt en detaljert **regnskapsoversikt for tjeneste 26500 (kommunalt disponerte boliger)**. Oversikten viser regnskap og endelig budsjett for 2024, med beregnet avvik, og er brutt ned på inntekter og kostnader (inkludert driftskostnader, interne tjenester, samt renter og avskrivninger). Regnskapet er videre spesifisert per prosjekt/eiendom med tilhørende artskonti, for eksempel strøm, renovasjon, kommunale avgifter, vedlikeholdstjenester/-materiell, mva-kompensasjon og husleieinntekter. Regnskapet viser at samlede kostnader for boligene er noe høyere enn samlede inntekter, og at tjeneste 26500 samlet sett har et netto merforbruk på 8,6 mill kroner. Dette innebærer at husleieinntekter og øvrige inntekter ikke dekker de totale drifts- og kapitalkostnadene knyttet til boligporteføljen.

Revisjonen har også mottatt fra kommunen en framstilling av **kommunens boligpolitiske mål og oppgaver**, samt ansvars- og oppgavefordeling på området kommunale boliger. Dokumentet angir overordnede boligpolitiske målsetninger og beskriver hvordan oppgaver knyttet til blant annet eierrolle/forvaltning, drift og vedlikehold, tildeling av boliger, startlån/tilskudd, bostøtte og ulike brukergruppers behov er fordelt mellom relevante enheter (blant annet eiendomsavdeling, bolig- og brukerkontor, NAV og tjenester knyttet til helse, rus og flyktningebosetting).

2.7.3 Vurdering

Revisjonskriteriet innebærer at kommunen bør ha et system som sikrer at utleie av kommunale bygg til eksterne vurderes opp mot kostnader, markedspris og formålet med utleien. Kommunens arbeid med temaet fremgår blant annet av notatet fra 2026 om håndtering av kostnadsdekkende husleie, regnskapsoversikten for tjeneste 26500 (kommunalt disponerte boliger) og kommunens boligpolitiske mål og ansvarsfordeling på området. Etter revisjonens vurdering viser dette at kommunen har etablert system og en praksis som ivaretar vesentlige deler av kriteriet, og økonomiske forutsetninger og boligsosiale hensyn ses i sammenheng. Revisjonskriteriet vurderes som innfridd.

2.8 Konsekvenser av manglende vedlikehold

2.8.1 Revisjonskriterie

- Kommunen bør ha tilstrekkelig oversikt over risiko og konsekvenser ved manglende vedlikehold

2.8.2 Data

Kommunen har i flere interne styringsdokumenter og saksframlegg selv beskrevet hvilke konsekvenser manglende eller utilstrekkelig vedlikehold kan få for bygningsmassen, tjenesteproduksjonen og økonomien. Denne kunnskapen fremkommer både i strategiske dokumenter og i interne vurderinger fra eiendomsforvaltningen.

I «Oversikt over innkjøps- og rammeavtaler samt kjøp i markedet» (2025) har kommunen gjort en samlet redegjørelse for hvilke følger lave vedlikeholdsbudsjetter og manglende forebyggende vedlikehold kan få. Her beskrives blant annet at redusert vedlikehold gir dårligere kvalitet i byggene, svekket brukeropplevelse og redusert brukersikkerhet, herunder utfordringer knyttet til innelima, lys, akustikk og tekniske anlegg. Dokumentet peker videre på at dette på sikt kan øke risikoen for ulykker og føre til flere klager fra brukere og ansatte. For bygningsmassen beskrives konsekvensene som økt behov for midlertidige løsninger, større risiko for følgeskader og et økende reparasjonsbehov. Økonomisk fremheves det at manglende forebyggende vedlikehold bidrar til høyere driftskostnader, mer akutt reparasjonsarbeid og verdiforringelse av byggene, samt at eiendomsforvaltningen i større grad tvinges over i en reaktiv driftsform.

Kommunen har også over tid dokumentert at det foreligger et betydelig vedlikeholdsetterslep. I Eiendomsdrifts tiltaksdokument 2021-2025 fremgår det at eiendomsforvaltningen over mange

år ikke er blitt tilført tilstrekkelige midler til verdibevarende vedlikehold, og at dette har resultert i et voksende og akkumulert vedlikeholdsetterslep. Dokumentet viser at kommunen selv knytter dette direkte til risiko for ytterligere forringelse av bygningsmassen dersom dagens vedlikeholdsnivå videreføres.

Videre fremkommer det i intervju med kommunen at dagens økonomiske rammer medfører at vedlikehold i stor grad finansieres gjennom investeringer, noe som beskrives som kritisk for forsvarlig drift. Det pekes på at driftsbudsjettene er for lave, at prosjekter skyves i tid, og at akutte behov må håndteres innenfor et begrenset handlingsrom.

2.8.3 Vurdering

Samlet viser dokumentasjonen at kommunen administrativt har en god oversikt over konsekvensene av manglende vedlikehold, særlig når det gjelder verdiforringelse og press på tjenesteproduksjonen. Revisjonskriteriet vurderes som innfridd.

3 UBENYTTET BYGNINGSMASSE

3.1 Problemstilling

- Har kommunen oversikt over og planer for ubenyttet bygningsmasse?

3.1.1 Data

Kommunens samlede eiendomsmasse er på omtrent 148 000 m² og fremgår av dokumentet «2025 Eiendom samleoversikt – Kostraklasser» (figur 2). Her er bygningsmassen fordelt på ulike KOSTRA-klasser, og ubenyttet bygningsmasse er eksplisitt identifisert gjennom kategorien «**Nedlagte bygg (uten virksomhet) – bør kondemneres/avvikles**». Denne kategorien omfatter seks bygg med et samlet areal på om lag 3 764 kvm. Oversikten gir en kvantitativ fremstilling av omfanget, men inneholder ikke nærmere opplysninger om enkeltbygg, tilstand, kostnader eller videre planer.

Kostraklasse	Grunninndeling:	Antall bygg	Ant. boenh.	Areal i kvm	%-vis andel
13000	Kontor og forretningsbygg	4		7 375	5,0
22100	Barnehage, lekepark	10		5 056	3,4
22200	Grunnskole	11		40 606	27,5
22201	Andre skolebygg, bibliotek og museum	2		2 680	1,8
26100	Alders- og sykehjem, øvrige helsebygg	3		12 862	8,7
26500	Omsorgs- og pensjonistboliger (bemannet)	14	154	17 714	12,0
26510	Større boenheter helse/omsorg (ubemannet)	5	85	5 667	3,8
26520	Flermannsboliger og boliger i tun/rekke	45	77	5 145	3,5
26530	Ene- og 2-mannsbolig samt rekkehus	20	24	2 758	1,9
26540	Leiligheter (BL og sameier)	6	6	426	0,3
32504	Diverse bygninger	8		3 373	2,3
33800	Brann og redning	3		2 831	1,9
38100	Idrettsbygg	14		17 408	11,8
38600	Kulturbygg	1		4 629	3,1
40000	Nedlagte bygg (uten virksomhet) - bør kondemneres/avvikles	6		3 764	2,6
41000	Bygg hvor hjemmel må vurderes, kirkebygg, gave mv.	2		114	0,1
42000	Eiendoms-AS hvor kommunen er eneaksjonær (direkte el. indirekte)	8			
	Leide kommunale formålsbygg inkl. boliger	13		15 515	10,6
	Samlet kommunal eiendomsmasse:	167	346	147 923	100,0

Figur 2. Namsos kommunes bygningsmasse 2025. Kilde: Namsos kommune

Det ble i intervju understreket at kommunen eier for mange bygg, og at det er betydelig overkapasitet i flere kategorier formålsbygg, spesielt skole-, idretts- og kulturbygg. Eksempelvis har Namsos 2,69 m² skolebygg per innbygger, mot 2,2 m² i landet unntatt Oslo.

Kommunen ligger også over nasjonalt nivå når det gjelder areal formålsbygg per innbygger. Det har vært en viss reduksjon, men kun i mindre grad gjennom riving og salg.

Avhending av bygg vanskeliggjøres av at det vil gå utover tjenesteproduksjonen, noe som krever politisk fullmakt, ifølge virksomhetsleder eiendom. Namsos Samfunnshus er underlagt vernebestemmelser. Det ble nevnt at den gamle Namdalseid skole er ubrukt og planlegges lagt ut for salg. Enkelte bygg holdes igjen av hensyn til tjenesteplassering eller uavklarte politiske prosesser. Eiendomsavdelingen peker på manglende politiske avklaringer som årsak til at bygg ikke kan tas ut av porteføljen så raskt som ønskelig. Det har for øvrig i enkelte tilfeller blitt besluttet å bygge nye bygg uten at det foreligger en plan for hva som skal gjøres med det gamle bygget som blir overflødig.

3.1.2 Revisors oppsummering

Kommunen har en samlet oversikt over bygningsmassen, der ubenyttet bygningsmasse er identifisert. Oversikten viser samlet areal som ikke er i bruk, men gir ikke nærmere informasjon om enkeltbygg, tilstand, kostnader eller videre planer.

Intervjuene viser at kommunen vurderer at den eier flere bygg enn nødvendig, og at det er overkapasitet i flere kategorier formålsbygg.

Kommunen har bygg som ikke brukes, og som ikke er lagt ut for salg.

4 KOSTNADS- OG NYTTEVURDERINGER

4.1 Problemstilling

- Har kommunen gjort kostnads- og nytte vurderinger knyttet til de ulike eiendommene kommunen disponerer?

4.2 Data

Kommunen har gjennomført beregninger av livssyklus kostnader (LCC) som en del av vurderingene av kostnadene ved å eie og drifte den kommunale bygningsmassen. Dette fremgår blant annet av intervju med virksomhetsleder eiendom, der det opplyses at livssyklus kostnader benyttes som grunnlag for å vurdere kostnadene ved å besitte ulike bygg, blant annet i sammenheng med vurderinger av alternativ bruk av bygg og langsiktig vedlikeholdsbehov.

Beregningene som er dokumentert er i hovedsak gjennomført på et **overordnet og aggregert nivå**. I dokumentet *Eiendomsdrift – status og tiltak 2023* benyttes normtall for drift, forvaltning og vedlikehold (FDV), samlet bygningsareal og antatt levetid for byggene til å beregne årlig vedlikeholdsbehov og anslått vedlikeholdsetterslep for bygningsmassen samlet og for ulike bygningskategorier. Disse beregningene gir et samlet bilde av kostnadsnivå og ressursbehov, men er ikke knyttet til enkeltbygg.

Videre er det opplyst at kommunen har utarbeidet en **ENØK-rapport i 2023**, hvor det også er gjennomført beregninger av livssyklus kostnader, særlig knyttet til energibruk og energieffektiviseringstiltak.

Kommunen har videre utarbeidet en oversikt over reduksjon i FDV-kostnader ved en potensiell reduksjon i bygningsmasse, gjengitt nedenfor (figur 3). Denne viser et potensial for årlig innsparing på rundt 30 mill NOK.

Det gjøres imidlertid ikke vurderinger av nytten ved å besitte byggene, slik som funksjonell verdi, tjenestekvalitet eller strategisk betydning av byggene.

Kommunen har startet arbeid med å tilpasse bygg til aktuelle tjenester, f.eks. flytting av tjenester fra leide kontorlokaler til eide og ombygge kontorlokaler. Likevel er det fortsatt mange

bygg med dårlig eller ingen bruk, og alternative bruksområder er i liten grad vurdert systematisk.

	Namsos (15 083)	Landet u/Oslo	+/- areal e. type	Kroner/ kvm regnskap	Merkostnad ref. regnskap
130 Kontorbygg	0,93 (13 948)	0,5 (7 541)	6 407	1281	8 207 367
221 Banehager	0,35 (5 056)	0,3 (4 525)	531	1845	979 695
222 Skolebygg	2,69(40 606)	2,2(33 166)	7 440	1114	8 288 160
261 Institusjon	1,02(15 199)	1,0(15 083)	116	1755	203 580
381 Idrett	1,15(17 408)	0,6 (9 050)	8 358	946	7 906 668
386 Kulturbygg	0,68(10 314)	0,4 (6 000)	4 314	1069	4 611 666
			24 829		30 197 136

Figur 3. Areal i Namsos kommune i forhold til landet uten Oslo, og kostnader som følge av større areal. Kilde: Namsos kommune/KS konsulent

4.2.1 Revisors oppsummering

Revisjonen oppsummerer med at kommunen **har gjort vurderinger av kostnadene knyttet til byggene den disponerer**, blant annet gjennom beregninger av FDV-kostnader og livssyklus-kostnader. Det er derimot i liten grad gjort systematiske vurderinger av nytten ved å beholde eller bruke de enkelte byggene, for eksempel knyttet til funksjonell verdi, tjenestemessig betydning eller strategisk bruk.

5 KONKLUSJONER OG ANBEFALINGER

5.1 Konklusjon

Kommunens planer og systemer for å sikre et langsiktig, systematisk og verdibevarende vedlikehold av bygningsmassen er i hovedsak tilfredsstillende.

Kommunen har utarbeidet overordnede mål og strategier for vedlikehold, etablert et FDV-system som brukes aktivt til innmelding, oppfølging og prioritering av vedlikeholdsbehov, og har systemer som i stor grad understøtter et langsiktig og systematisk vedlikeholdsarbeid. Samtidig viser revisjonen forbedringsbehov innen rapporteringen til kommunestyret om den samlede tilstanden for bygningsmassen. Videre blir vedlikeholdsplanene for kommunens bygningsmasse ikke alltid etterlevd. Området vurderes i hovedsak å være tilfredsstillende ivaretatt, men er ikke uten svakheter.

Revisor oppsummerer at kommunen har oversikt over og planer for ubenyttet bygningsmasse på et overordnet nivå. Ubenyttet bygningsmasse er identifisert i kommunens samlede oversikter, og det er kjent i administrasjonen at kommunen har flere bygg enn det er behov for. Samtidig viser gjennomgått dokumentasjon og intervjuer at planene for videre håndtering i flere tilfeller er lite konkrete. Oversiktene gir begrenset informasjon om enkeltbygg, og flere bygg som ikke er i bruk, er fortsatt ikke avhendet eller tatt ut av porteføljen. Kommunen har dermed oversikt, men i mindre grad planer for videre håndtering.

Revisor oppsummerer at kommunen i noen grad har gjort kostnads- og nyttevurderinger knyttet til de ulike eiendommene kommunen disponerer, og da i hovedsak er knyttet til kostnadssiden. Kommunen har dokumentert beregninger av FDV-kostnader, livssyklus-kostnader og potensielle innsparinger ved reduksjon av bygningsmassen. Dette gir et relevant grunnlag for å vurdere kostnadene ved eiendommene kommunen disponerer. Det er derimot i liten grad dokumentert systematiske vurderinger av nytten ved å beholde eller bruke de enkelte byggene, for eksempel knyttet til funksjon og tjenestemessig betydning.

5.2 Anbefalinger

Kommunen bør:

- Rapportere årlig til kommunestyret om tilstanden på bygningsmassen

- Vurdere tiltak som legger til rette for at vedlikeholdsplanen for bygningsmassen i større grad blir fulgt

KILDER

Fra Namsos kommune

- Eiendomsstrategi 2021–2025. Namsos kommune (2021–2025).
- Eiendomsdrift – Status og tiltak 2023, med vedlegg. Rapport nr. 01/2023. Namsos kommune (2023).
- Kostnadsdekkende husleie i Namsos kommune. Arbeidsnotat. Namsos kommune (2026).
- Eiendomsliste – Samlet oversikt over kommunens eide og leide bygningsmasse. Namsos kommune (u.å.).
- Oversikt over innkjøps- og rammeavtaler samt kjøp i markedet. Namsos kommune (2025).
- Årshjul – internkontroll (eiendom). Namsos kommune (2023).
- Brukerundersøkelse 2025. Namsos kommune
- Vedlikeholdsrapport 2021 – 2024
- Vedlikeholdsrapport 2024 - 2027
- Investeringsplan 2024 – 2027
- Tilstandsvurdering bygningsmasse Namsos kommune, Multiconsult.
- Kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, Namsos kommune
- Omstillingsplan Namsos kommune. KS Konsulent (2026).

Faglitteratur og veiledere

- KS. (2009). *Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold – en veileder for folkevalgte og rådmenn.*
- Multiconsult & PricewaterhouseCoopers. (2008). *Vedlikehold i kommunesektoren – fra forfall til forbilde.* Rapport utarbeidet på oppdrag fra KS.
- Civitas. (2013). *Forvaltning av kommunesektorens eiendom og infrastruktur – dilemmaer og løsninger.* KS FoU-prosjekt.
- Kommunal- og regionaldepartementets veileder om økonomiplanlegging i kommuner og fylkeskommuner (2013)

- «De mest bærekraftige byggene finnes allerede». Artikkel i Forskning.no (2020)

Regelverk og standarder

- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2004). *NOU 2004: 22 Velholdte bygninger gir mer til alle – om eiendomsforvaltningen i kommunesektoren*.
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)* (LOV-2008-06-27-71).
- Kommunal- og distriktsdepartementet. (2018). *Lov om kommuner og fylkeskommuner (kommuneloven)* (LOV-2018-06-22-83).
- Norges Kommunerevisorforbund (NKRF). (2020). *RSK 001 – Standard for forvaltningsrevisjon*.
- Standard Norge. (u.å.). *NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk – innhold og gjennomføring*.

VEDLEGG 1 – UTLEDNING AV REVISJONSKRITERIER

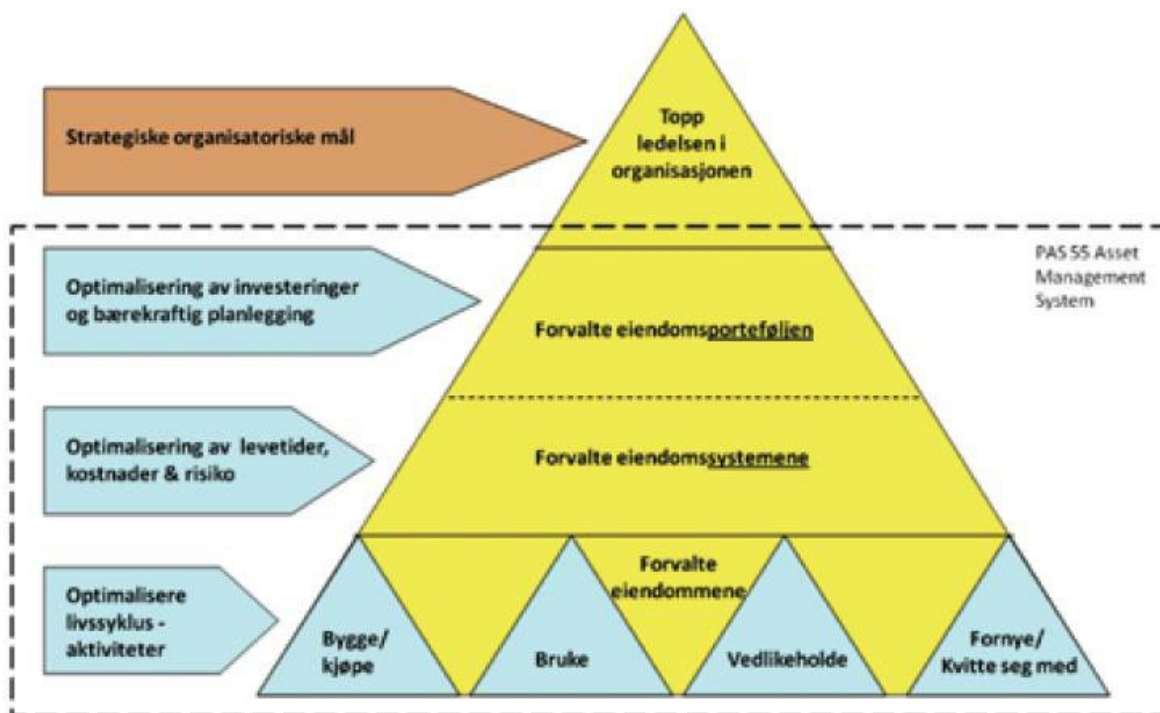
Ifølge forskrift om kontrollutvalg og revisjon (§15) skal det etableres revisjonskriterier for gjennomføring av forvaltningsrevisjon. Revisjonskriterier er de krav og forventninger som forvaltningsrevisjonsobjektet skal revideres/vurderes i forhold til. Disse kriteriene skal være begrunnet i, eller utledet av, autoritative kilder innenfor det reviderte området. Slike autoritative kilder kan være lov, forskrift, forarbeider, rettspraksis, politiske vedtak (mål og føringer), administrative retningslinjer, samt statlige føringer og praksis. I denne forvaltningsrevisjonen har vi benyttet oss av følgende kilder til revisjonskriterier:

Av kommuneloven § 25-1 fremgår det at «Kommuner og fylkeskommuner skal ha internkontroll med administrasjonens virksomhet for å sikre at lover og forskrifter følges. Kommunedirektøren i kommunen og fylkeskommunen er ansvarlig for internkontrollen. Internkontrollen skal være systematisk og tilpasses virksomhetens størrelse, egenart, aktiviteter og risikoforhold (...)».

Dette medfører at kommunen må ha etablert et system for internkontroll av eiendomsforvaltningen av eid bygningsmasse.

Når det gjelder hva som ligger i betryggende kontroll innenfor eiendomsforvaltning, utleder vi dette nærmere fra NOU 2004:22 «Velholdte bygninger gir mer til alle», som har legitimitet i kommunesektoren. Selv om det ikke er direkte fastsatt i lov eller forskrift, finnes det flere dokumenter som gir faglige anerkjente føringer for hva som er god eiendomsforvaltning, og nødvendigheten av slike føringer. Det å etablere strategiske mål er grunnleggende i dette arbeidet, og bør være styrende for utvikling av bygningsmassen. Kravene til relevante anbefalinger for forvaltning av bygninger, er illustrert nærmere i neste figur:

Figur 1. Livssyklusforvaltning av bygningsporteføljen



Figur: Integrert perspektiv på livssyklusforvaltning av bygningsporteføljer. Kilde: IAM 2008

Kilde: Kommunalteknikk nr. 04-2011, s. 48

NOU 2004:22 viser til at forutsetninger for at eiendomsforvaltningen skal kunne foregå på en rasjonell og effektiv måte, må det også stilles krav til eiendomsforvaltningens planleggings- og styringssystem på det taktiske nivået. Tilstandsinformasjon og planlegging av tiltak er hovedkomponentene i et rasjonelt (måltrettet) system, for planlegging og styring av eiendomsforvaltningen. Dette kan derfor fremsettes som et kriterium for at et slikt system er etablert, for god eiendomsforvaltning. Behovet for tilstandsinformasjon vil kunne variere fra kommune til kommune, og mellom aktørene eier, bruker og forvalter. Generelt kan man imidlertid si at eiendomsforvaltningen bør ha informasjon og data som gjelder følgende områder:

- Overordnede politiske mål for styring og forvaltning av bygninger
- System for planlegging og styring av bygningsmassen
- System for å sikre verdibevarende vedlikehold, effektiv arealutnyttelse og vedlikehold av den enkelte bygning

NOU 2004:22 legger også vekt på samspill mellom byggforvalter og bruker, og legger til grunn at det bør innhentes informasjon om eiendommenes og forvaltningens tilstand.

Multiconsult og PWC gjennomførte på oppdrag fra KS i 2008 en undersøkelse om tilstanden på kommuners og fylkeskommuners bygningsmasse. Rapporten avdekket et betydelig

vedlikeholdsetterslep i kommune-Norge og framhevet viktigheten av å utarbeide en helhetlig eiendomsstrategi, hvor vedlikehold inngår som et vesentlig element.

I **KS veileder** om bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold (KS, 2009), side 7, heter det blant annet følgende:

«Kommunestyret må gi forvalter i oppgave å rapportere i hvilken grad bygningene og de offentlige kravene er tilfredsstilt. Rapporteringen må også inneholde forslag til tiltak. For å gjøre riktige prioriteringer trengs et godt beslutningsgrunnlag. Et minimumskrav til eiendomsforvalterne er at de rapporterer tilstand på all kommunal bygningsmasse, med forslag til prioriteringer og beregnede utbedringskostnader. Rapporten kan og bør også inngå i kommunens årsrapport.

I KommuneLOVEN § 25-2. Rapportering til kommunestyret og fylkestinget om internkontroll og statlig tilsyn, heter det:

«Kommunedirektøren skal rapportere til kommunestyret og fylkestinget om internkontroll og om resultater fra statlig tilsyn minst én gang i året.»

Utlede kriterier:

- Kommunen bør ha klare mål og strategier for vedlikehold av kommunens bygningsmasse
- Kommunen bør ha et system for innmelding av vedlikeholdsbehov, samt kartlegging av enhetenes opplevelse av vedlikeholdet
- Kommunen bør ha et system for organisering, koordinering og prioritering av vedlikeholdsbehov (FDV-system), og dette bør være i aktiv bruk
- Kommunedirektøren bør rapportere jevnlig til kommunestyret om tilstanden og vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen i sin helhet
- Kommunens vedlikeholdsplaner bør etterleves

Kilde til kriterie:

Av kommuneLOVEN § 25-1 fremgår det at kommunedirektøren skal sørge for en systematisk internkontroll som sikrer at virksomheten drives i samsvar med lover og forskrifter, og at den er gjenstand for betryggende styring og kontroll. Dette innebærer blant annet at kommunen må ha systemer som gir tilstrekkelig oversikt og grunnlag for å fatte økonomisk forsvarlige beslutninger, herunder ved disponering av kommunens eiendommer.

Videre følger det av kommunelovens krav til forsvarlig økonomiforvaltning at kommunen skal forvalte sine ressurser på en måte som bidrar til langsiktig bærekraft og effektiv ressursutnyttelse. Utleie av kommunale bygg og lokaler er en del av kommunens økonomiske disposisjoner, og det er derfor viktig at slike avtaler inngås på et informert grunnlag hvor kostnader, inntekter og formålet med utleien vurderes samlet.

I tillegg kan utleie av kommunale lokaler til eksterne aktører innebære økonomisk aktivitet som omfattes av EØS-regelverket om offentlig støtte. For å unngå ulovlig statsstøtte må kommunen som hovedregel sikre at utleie ikke skjer på vilkår som er gunstigere enn det en kommersiell aktør ville akseptert. Dette tilsier at kommunen bør ha bevissthet om markedspris og økonomiske vilkår ved utleie til eksterne.

Faglige anbefalinger om god eiendomsforvaltning, blant annet fra NOU 2004:22 og KS, understreker også betydningen av at kommuner forvalter eiendomsmassen på en måte som sikrer effektiv ressursbruk, verdibevaring og et godt beslutningsgrunnlag. Dette forutsetter systemer og rutiner som gir oversikt over kostnader og alternative anvendelser av byggene.

På denne bakgrunn mener vi at kommunen bør ha et system som sikrer at utleie av kommunale bygg og lokaler til eksterne vurderes opp mot kostnader, markedspris og formålet med utleien.

Kriterie

- Kommunen bør ha et system som sikrer at utleie av kommunale bygg til eksterne vurderes opp mot kostnader, markedspris og formålet med utleien

Kilde til kriterie:

Av kommuneloven § 25-1 følger det at kommunedirektøren skal sørge for en systematisk internkontroll som sikrer at virksomheten drives i samsvar med lover og forskrifter, og at den er gjenstand for betryggende styring og kontroll. Dette innebærer blant annet at kommunen må ha oversikt over risikoforhold og konsekvenser knyttet til egen virksomhet, herunder manglende vedlikehold av bygningsmassen.

Videre understrekes det i NOU 2004:22 «*Velholdte bygninger gir mer til alle*» og KS' veiledere for eiendomsforvaltning at god eiendomsforvaltning forutsetter tilstandskunnskap og vurderinger av risiko, konsekvenser og levetidskostnader. Manglende vedlikehold kan medføre

økte kostnader over tid, redusert funksjonalitet, svekket helse, miljø og sikkerhet (HMS), samt lavere tjenestekvalitet.

For å sikre forsvarlig prioritering og ressursbruk bør kommunen derfor ha en samlet og oppdatert oversikt over konsekvensene av manglende vedlikehold, og bruke dette aktivt i planlegging og styring av eiendomsforvaltningen.

Kriterie

- Kommunen bør ha tilstrekkelig oversikt over risiko og konsekvenser ved manglende vedlikehold

VEDLEGG 2 – UTTALELSE

Hei

Her kommer tilbakemelding til forvaltningsrevisjonsrapport FR 1358 Eiendomsforvaltning. Først takk for en grundig forvaltningsrevisjonsrapport. Nedenfor har vi noen innspill til justeringer og korrigeringer i rapporten.

1.3. Metode

Digitalt oppstartsmøte og fysisk gruppeintervju (justering av stillingstitler); Leder Kommunalteknikk og eiendom (ikke virksomhetsleder) og FDV-ansvarlig (ikke vaktmesterleder).

1.4. Om vedlikehold av bygg (tabell 1)

Utgifter til renhold; i Kostra-rapportering er vaktmesterkostnader blitt med i totalbeløp. Dette gir feil kvm-kostnad i Kostra-rapportering.

Riktige tall skal være; kr. 28.492.174,- / 98.625 kvm = 289,-/ kvm.

Organisering i kommunen og bemanning: Etter omorganisering høst 2025 består kommunedirektørens ledergruppe av kommunedirektør og fire kommunalsjefer. Kommunalsjef økonomi og infrastruktur er endret til kommunalsjef økonomistyring og infrastruktur i ny organisering. Fagområdet økonomistyring og infrastruktur består etter omorganiseringen av fem ledere underlagt kommunalsjef, herunder leder kommunalteknikk og eiendom. Kommunalteknikk og eiendom består videre av 4 avdelingsledere som har budsjett- og personalansvar innenfor sine områder.

2.2.2. Funn.

Status og tiltak 2023 – Eiendomsstrategi for Namsos kommune;

Metodikk for prioritering; Det anbefales ABC-kartlegging (ikke benyttet i dag)

Kommentar: Tilstandsvurderingen vi oversendte er plattformen i en ABC-kartlegging. Det videre arbeid for å ha en samlet ABC-kartlegging på plass er omfattende og inkluderer vurdering av egnethet til dagens og fremtidens tjenesteleveranser, samt fleksibilitet til å møte fremtidige behov.

Annet (2. avsnitt); Kommunen lager årlige ENØK-rapporter og beregninger for livssykluskostnader (LCC).

Kommentar: LCC er benyttet som kunnskapsgrunnlag i Omstillingsplan fra KS Konsulent (se pkt. 4.2. Data).

2.3.2. Data (siste avsnitt)

Forslag til tilføyelse: Eiendomsavdelingen er i ferd med å gjennomføre målinger av på alle barnehager og skoler, noe som er et arbeid som går over flere år. Resultat, og eventuelle avvik, gjennomgås og prioriteres i samråd med kommuneoverlege i henhold til forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger.

2.4.2. Data (nederst i nest siste avsnitt)

Endre fra “overdimensjonerte klasserom” til “underdimensjonerte klasserom”.

2.6.2. Data

Forslag til endret tekst: “Prioritering av tiltak vurderes fortløpende opp mot tilgjengelige økonomiske rammer. Større utbedringsbehov gjennom året, ut over planlagt vedlikehold, avklares og prioriteres i samråd med kommunalsjef.

Videre fremgår det av intervju at oppgraderinger av bygg i stor grad finansieres gjennom investeringer, noe som blir omtalt som kritisk for forsvarlig drift. Driftsbudsjettene er i dag er for lave for å drive reelt verdibevarende vedlikehold og planlagt vedlikehold må skyves ut i tid når akutte behov oppstår. Dette for å så langt som mulig drive innenfor vedtatt økonomisk ramme. Enkelte bygg holdes «i live» mens man venter på politiske beslutninger og avklaringer om framtidig drift, ifølge leder kommunalteknikk og eiendom.”

Kommentar til arbeidsflyten i vedlikeholdsarbeidet: Vedlikeholdstiltak gjennomgås 2 ganger hver måned i ledermøter i Eiendomsavdelingen. Større vedlikeholdsoppgaver, som ikke kan løses innenfor ordinær driftsramme, dokumenteres i Facilit og brukes som grunnlag for arbeidet med rullering av handlings- og økonomiplan. Gjennomføring av tiltak vurderes fortløpende ut fra tilgjengelige økonomiske rammer.

3. Ubenyttet bygningsmasse.

3.1.2. Revisors oppsummering;

Kommentar: Namsos kommune hadde ved besøk 2 bygg som var ubenyttet og ikke var lagt ut for salg:

- Fossbrenna barnehage (forsinket grunnet om-matrikulering av festetomt). Denne ble lagt ut for salg i mars, solgt i april og overlevert mai 2026.
- Gamle Namdalseid skole (ble benyttet til lagring av materiell fra Oasen svømmehall som var under ombygging til mars 2026). Her er fradeling og oppmåling av tomt bestilt, og når denne er på plass vil den bli lagt ut for salg.

I Kommuneplanens arealdel er begge eiendommer/områder endret fra offentlig formål til boligområder. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt 11.02.2025. Namsos kommune har etter dette per i dag ikke bygg som er ubenyttet.

4.2. Data (tabell 3).

Vedlegger hyperlenke til revidert tabell presentert i KS Konsulent sin Omstillingsplan;

Omstillingsplan - KS-Konsulent.pdf s. 78: <https://namsos.kommune.no/f/p1/i25c8a42d-8e96-4867-ae6f-b825398dccba/omstillingsplan-ks-konsulent.pdf>

Beklager at den reviderte tabellen ikke ble oversendt til revisjonen. Den reviderte utgaven inneholder et institusjonsbygg – ombygget fra tidligere bo- og velferdssenter – som ble ferdigstilt og overtatt i februar 2026. Vi ber om at den reviderte utgaven benyttes i rapporten.

Til slutt kan vi legge til at vi støtter anbefalingene som gis i slutten av rapporten.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Erik Fossland Lænd

Kommunalsjef

økonomistyring og

infrastruktur

Namsos kommune

Nåavmesjenjaelmien tjielte

Mob: 95169032



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - www.revisjonmidt norge.no